

## РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

13 апреля 2016 г.

г.Москва

Московский городской суд в составе  
председательствующего судьи Севастьяновой Н.Ю.,  
при секретаре Агальцовой О.Ю.,

рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело №3а-151/2016 по административному исковому заявлению открытого акционерного общества «Хроматограф» к Правительству Москвы, Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, Департаменту городского имущества города Москвы, Федеральному государственному бюджетному учреждению «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в лице филиала по г.Москве об установлении кадастровой стоимости земельного участка площадью 31189 кв.м. с кадастровым номером 77:04:0004020:1026 по адресу: г.Москва, ул.Верхние поля, вл.48А, равной его рыночной стоимости по состоянию на 1 января 2014 г.,

### УСТАНОВИЛ:

Открытое акционерное общество «Хроматограф» обратилось в Московский городской суд с административным иском к Правительству Москвы, Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, Департаменту городского имущества города Москвы, Федеральному государственному бюджетному учреждению «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в лице филиала по г.Москве об установлении кадастровой стоимости земельного участка площадью 31189 кв.м. с кадастровым номером 77:04:0004020:1026 по адресу: г.Москва, ул.Верхние поля, вл.48А, в размере его рыночной стоимости, равной 371246013 руб. и определенной по состоянию на 1 января 2014 г.

Требования мотивированы тем, что административный истец является собственником указанного земельного участка. Постановлением Правительства Москвы от 21 ноября 2014 г. № 687-ПП «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель города Москвы» в отношении спорного земельного участка установлена кадастровая стоимость по состоянию на 1 января 2014 г. в размере 690592763 руб. 91 коп. Административный истец не согласен с указанной кадастровой стоимостью земельного участка, считает её завышенной и несоответствующей рыночной стоимости земельного участка, чем нарушаются права и затрагиваются его интересы, как плательщика земельного налога. Согласно отчету об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости от 27 ноября 2015 г. за №100-0112/1115, составленному оценщиком общества с ограниченной ответственностью «Гилберт Инвест», рыночная стоимость спорного земельного участка по состоянию на 1 января 2014 г. составляет 371246013 руб. На указанный отчет получено положительное экспертное заключение Некоммерческого партнерства Саморегулируемой организации оценщиков «СВОД» от 11 декабря 2015 г. №3576/С-15. Однако решением комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по городу Москве от 25 декабря 2015 г. №51-7520/2015, открытому акционерному обществу «Хроматограф» отказано в удовлетворении просьбы о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости земельного участка по основанию установления рыночной стоимости объекта недвижимости. С учетом изложенного, административный истец полагает, что его права могут быть защищены посредством установления кадастровой стоимости земельного участка, равной его рыночной стоимости.

В ходе рассмотрения дела административный истец открытое акционерное общество «Хроматограф» подало дополнительное (уточненное) административное исковое

заявление к Правительству Москвы, Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, Департаменту городского имущества города Москвы, Федеральному государственному бюджетному учреждению «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в лице филиала по г.Москве, в котором просит установить кадастровую стоимость земельного участка площадью 31189 кв.м. с кадастровым номером 77:04:0004020:1026 по адресу: г.Москва, ул.Верхние поля, вл.48А, равной его рыночной стоимости в размере 426890609 руб. по состоянию на 1 января 2014 г.

В обоснование заявленных требований указано, что по заключению оценочной судебной экспертизы от 25 марта 2016 г. за №20/Э, подготовленному экспертом общества с ограниченной ответственностью «Независимый Консалтинговый Центр «Эталонъ» Скатовым М.А., рыночная стоимость земельного участка по состоянию на 1 января 2014 г. составляет размере 426890609 руб. Административный истец согласен с выводами оценочной судебной экспертизы, считает их объективными и достоверными. Вследствие этого, а также учитывая значительное расхождение между кадастровой стоимостью земельного участка и его рыночной стоимостью, определенной в заключении оценочной судебной экспертизы, административный истец просит установить кадастровую стоимость земельного участка равной его рыночной стоимости в размере, определенном экспертом.

В судебном заседании представитель административного истца открытого акционерного общества «Хроматограф» - Митин Е.А., действующий по доверенности и имеющий высшее юридическое образование, поддержал заявленные административные иски, просил их удовлетворить по основаниям, изложенным в административном исковом заявлении и дополнении (уточнении) к нему.

Представитель административных ответчиков Правительство Москвы и Департамента городского имущества города Москвы – Лисицкий Д.И., действующий по доверенности и имеющий высшее юридическое образование, просил отказать в удовлетворении заявленных административных исковых требований, с выводами оценочной судебной экспертизы не согласен в части определения величины рыночной стоимости земельного участка по состоянию на 1 января 2014 г. в размере 426890609 руб.

Представители административных ответчиков Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в лице филиала по г.Москве в судебное заседание не явились, о месте и времени судебного разбирательства надлежаще извещены. При таких обстоятельствах и на основании части 4 статьи 247 Кодекса административного судопроизводства РФ неявка представителей указанных административных ответчиков не препятствует рассмотрению и разрешению административного дела.

Выслушав объяснения представителей административных истца и ответчиков, исследовав материалы административного дела и предоставленные сторонами доказательства, суд приходит к выводу о частичном удовлетворении заявленных административных исковых требований по следующим основаниям.

Как следует из материалов дела и установлено судом, административный истец является собственником земельного участка площадью 31189 кв.м. с кадастровым номером 77:04:0004020:1026 по адресу: г.Москва, ул.Верхние поля, вл.48А, на основании договора купли-продажи земельного участка от 30 июня 2012 г. №М-04-С01646 и распоряжения Департамента земельных ресурсов города Москвы от 30 июня 2012 г. №2455-04 ДЗР, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права собственности от 2 октября 2012 г. серии 77-АО 289308, запись о государственной регистрации права собственности за №77-77-14/035/2012-249 внесена в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним 2 октября 2012 г. (л.д.17 том 1).

В соответствии со статьёй 65 Земельного кодекса РФ использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата. Для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, федеральными законами, устанавливается кадастровая стоимость земельного участка.

Положения пункта 2 статьи 66 Земельного кодекса РФ предусматривают, что для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель, за исключением случаев, определенных пунктом 3 настоящей статьи. Государственная кадастровая оценка земель проводится в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности. Органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации утверждают средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району (городскому округу).

Согласно пункту 6 Федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости (ФСО № 4)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 22 октября 2010 г. № 508 (в редакции приказа Минэкономразвития РФ от 22 июня 2015 г. №388), под массовой оценкой недвижимости понимается процесс определения стоимости при группировании объектов оценки, имеющих схожие характеристики, в рамках которого используются математические и иные методы моделирования стоимости на основе подходов к оценке.

Из приведенных норм права следует, что кадастровая стоимость спорного земельного участка установлена постановлением Правительства Москвы от 21 ноября 2014 г. № 687-ПП «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель города Москвы» методом массовой оценки. Поскольку административный истец является собственником указанного земельного участка и оплачивает земельный налог исходя из кадастровой стоимости объекта недвижимости, его права и законные интересы напрямую затрагиваются установленной кадастровой стоимостью земельного участка методом массовой оценки.

В соответствии с абзацем первым статьи 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее - Федеральный закон от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ) результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены юридическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, в суде и комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости.

Принимая во внимание приведенные обстоятельства и учитывая положения абзаца первого статьи 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ, административный истец, будучи плательщиком земельного налога исходя из кадастровой стоимости объекта недвижимости, вправе оспорить результаты определения кадастровой стоимости земельного участка, путем обращения в суд и комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости указанного земельного участка.

По результатам государственной кадастровой оценки земель города Москвы, утвержденным постановлением Правительства Москвы от 21 ноября 2014 г. №687-ПП, в отношении земельного участка площадью 31189 кв.м. с кадастровым номером 77:04:0004020:1026 по адресу: г.Москва, ул.Верхние поля, вл.48А, установлена кадастровая стоимость по состоянию на 1 января 2014 г. в размере 690592763 руб. 91 коп. (л.д.13 том 1).

Открытое акционерное общество «Хроматограф» не согласилось с результатами определения кадастровой стоимости земельного участка и оспорило его в комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по городу Москве, путем подачи 14 декабря 2015 г. заявления о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости земельного участка. Решением комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по городу Москве от 25 декабря 2015 г. №51-7520/2015

административному истцу отказано в удовлетворении просьбы о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости земельного участка по основанию установления рыночной стоимости объекта недвижимости (л.д.14-16 том 1).

Положения статьи 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ предусматривают, что в случае оспаривания результатов определения кадастровой стоимости в суде решение комиссии не является предметом рассмотрения при рассмотрении требований заявителя. Основанием для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости является установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

При таких обстоятельствах и на основании статьи 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ, части 1 статьи 245 Кодекса административного судопроизводства РФ обращение открытого акционерного общества «Хроматограф» в суд с настоящим административным иском является законным. Досудебный порядок урегулирования спора административным истцом соблюден.

Разрешая заявленные требования административного истца об установлении кадастровой стоимости земельного участка равной его рыночной стоимости по состоянию на 1 января 2014 г., суд приходит к следующим выводам.

В соответствии с пунктами 1 и 3 статьи 66 Земельного кодекса РФ в случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости. Рыночная стоимость земельного участка устанавливается в соответствии с федеральным законом об оценочной деятельности.

Согласно статье 3 Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ для целей оценки под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

В силу статьи 24.15 Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ датой определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в рамках проведения государственной кадастровой оценки является дата, по состоянию на которую сформирован перечень.

Из приведенных норм права юридически значимым обстоятельством для разрешения настоящего спора является определение величины рыночной стоимости спорного объекта недвижимого имущества по состоянию на 1 января 2014 г. При этом в соответствии с частью 1 статьи 62, частью 5 статьи 247 и статьёй 248 Кодекса административного судопроизводства РФ обязанность доказывания наличия основания для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости законодателем возложена на административного истца, тогда как на административного ответчика возлагается обязанность доказывания своих возражений.

Оспаривая результаты определения кадастровой стоимости спорного земельного участка, утвержденные постановлением Правительства Москвы от 21 ноября 2014 г. №687-ПП, административный истец представил суду отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости от 27 ноября 2015 г. за №100-0112/1115, подготовленный оценщиком общества с ограниченной ответственностью «Гилберт Инвест», согласно данному отчету рыночная стоимость спорного земельного участка по

состоянию на 1 января 2014 г. составляет 371246013 руб. (л.д.55-299 том 1, л.д.1-163 том 2). На указанный отчет получено положительное экспертное заключение Некоммерческого партнерства Саморегулируемой организации оценщиков «СВОД» от 11 декабря 2015 г. №3576/С-15 (л.д.164-180 том 2).

В ходе рассмотрения дела административные ответчики Правительство Москвы и Департамент городского имущества города Москвы предоставили суду письменные возражения на заявленные административные иски, в которых указали на несоответствие предоставленного административным истцом отчета от 27 ноября 2015 г. за №100-0112/1115, подготовленного оценщиком общества с ограниченной ответственностью «Гилберт Инвест», требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и требованиям федеральных стандартов оценки.

Представитель административного истца открытого акционерного общества «Хроматограф» - Чугаева Ю.И. заявила ходатайство о назначении по административному делу оценочной судебной экспертизы.

При таких обстоятельствах и на основании статьи 77 Кодекса административного судопроизводства РФ определением Московского городского суда от 24 февраля 2016 г. по административному делу назначена оценочная судебная экспертиза, проведение которой поручено эксперту общества с ограниченной ответственностью «Независимый Консалтинговый Центр «Эталонь» Скатову М.А. (л.д.188-189 том 3).

По заключению оценочной судебной экспертизы от 25 марта 2016 г. за № 20/Э, проведенному экспертом общества с ограниченной ответственностью «Независимый Консалтинговый Центр «Эталонь» Скатовым М.А.:

- по результатам анализа отчета об оценке от 27 ноября 2015 г. за №100-0112/1115, подготовленного оценщиком общества с ограниченной ответственностью «Гилберт Инвест», был выявлен ряд несоответствий указанного отчета требованиям Федерального закона об оценочной деятельности, Федеральным стандартам оценки, которые ведут к искажению величины рыночной стоимости объекта оценки;

- рыночная стоимость земельного участка площадью 31189 кв.м. с кадастровым номером 77:04:0004020:1026 по адресу: г.Москва, ул.Верхние поля, вл.48А, по состоянию на 1 января 2014 г. составляет 426890609 руб.

Административный истец согласился с указанными выводами оценочной судебной экспертизы, считает их объективными и достоверными. Вследствие этого, а также учитывая значительное расхождение между кадастровой стоимостью земельного участка и его рыночной стоимостью, определенной в заключении оценочной судебной экспертизы, открытое акционерное общество «Хроматограф» подало дополнительное (уточненное) административное исковое заявление, в котором просит установить кадастровую стоимость земельного участка площадью 31189 кв.м. с кадастровым номером 77:04:0004020:1026 по адресу: г.Москва, ул.Верхние поля, вл.48А, равной его рыночной стоимости в размере 426890609 руб. по состоянию на 1 января 2014 г.

Представитель административных ответчиков Правительства Москвы и Департамента городского имущества города Москвы – Лисицкий Д.И. в судебном заседании не оспаривал вывод эксперта в части не соответствия предоставленного административным истцом отчета об оценке от 27 ноября 2015 г. за №100-0112/1115, подготовленного оценщиком общества с ограниченной ответственностью «Гилберт Инвест», требованиям законодательства об оценочной деятельности и требованиям федеральных стандартов оценки. Однако выразил своё несогласие с выводом оценочной судебной экспертизы относительно определения величины рыночной стоимости спорного земельного участка в размере 426890609 руб. по состоянию на 1 января 2014 г., указывая на его необоснованность. При этом представитель административных ответчиков не привел суду конкретные обстоятельства, свидетельствующие о несоответствии заключения оценочной судебной экспертизы требованиям действующего законодательства. Письменная рецензия на заключение эксперта суду также не предоставлена.

атов  
ения  
-ФЗ  
вой  
при  
тов  
кта  
ена

29  
тва  
им  
сти  
ый

ии  
по

ях  
го  
ая  
об

ый  
а,  
их  
ый  
е  
д,  
ы  
а  
в  
и  
е

й  
т

т

Другие административные ответчики Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в лице филиала по г.Москве письменные возражения относительно выводов оценочной судебной экспертизы суду не предоставили, несмотря на том, что копии экспертного заключения направлены им судом для сведения. Также административные ответчики не обеспечили явку своих представителей в судебное заседание, о месте и времени судебного разбирательства извещены надлежаще.

При таких обстоятельствах административные ответчики и их представители не привели суду конкретные обстоятельства, свидетельствующие о несоответствии заключения оценочной судебной экспертизы требованиям действующего законодательства, в том числе требованиям Федерального закона от 31 мая 2001 г. №73-ФЗ "О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации", Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденных приказами Министерства экономического развития РФ от 20 мая 2015 г. №297, №298, №299 и Министерства экономического развития Российской Федерации от 25 сентября 2014 г. №611.

Вместе с тем, положения части 1 статьи 62, части 5 статьи 247 Кодекса административного судопроизводства РФ возлагают на административных ответчиков бремя представления доказательств, подтверждающих недостоверность сведений о величине рыночной стоимости объекта недвижимости, в случае возражения административных ответчиков против удовлетворения заявленных административных исковых требований.

Суд в соответствии с положениями статей 82 и 84 Кодекса административного судопроизводства РФ, оценив представленные доказательства в их совокупности, при объективном и непосредственном исследовании, приходит к выводу, что заключение оценочной судебной экспертизы от 25 марта 2016 г. за № 20/Э, подготовленное экспертом общества с ограниченной Независимый Консалтинговый Центр «Эталонъ» Скатовым М.А., соответствует требованиям Федерального закона от 31 мая 2001 года №73-ФЗ "О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации", Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденных приказами Министерства экономического развития РФ от 20 мая 2015 г. №297, №298, №299 и Министерства экономического развития Российской Федерации от 25 сентября 2014 года №611. Приведенные в заключении оценочной судебной экспертизы выводы эксперта не допускают их неоднозначного толкования, исходные данные и расчеты не вводят в заблуждение. Профессиональное суждение эксперта относительно рыночной стоимости объекта оценки полностью подтверждается собранной информацией и приведенными расчетами. Итоговое суждение о величине рыночной стоимости оцениваемого земельного участка основано экспертом на исчерпывающем анализе ценностных характеристик и расчетных показателей стоимости с использованием сравнительного и доходного подходов, что в полной мере согласуется с требованиями федеральных стандартов оценки.

В соответствии со статьёй 8 Федерального закона от 31 мая 2001 г. №73-ФЗ "О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации" эксперт проводит исследования объективно, на строго научной и практической основе, в пределах

соответствующей специальности, всесторонне и в полном объеме. Заключение эксперта должно основываться на положениях, дающих возможность проверить обоснованность и достоверность сделанных выводов на базе общепринятых научных и практических данных.

Положения пункта 5 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного приказом Министерства экономического развития РФ от 20 мая 2015 г. №299, предусматривают, что при составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов: в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки; информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена; содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

Из содержания оценочной судебной экспертизы усматривается, что экспертом использовались два подхода – сравнительный и доходный.

1). В рамках сравнительного подхода экспертом был выбран метод сравнения продаж, как наиболее полно отвечающий заявленным целям и предполагаемому использованию результатов исследования. Для анализа и расчета рыночной стоимости взято 3 объекта-аналога недвижимости, сопоставимых по своим характеристикам с оцениваемым объектом недвижимости. На основе собранных объектов-аналогов построена расчетная модель зависимости продажи от ключевых факторов, оказывающих влияние на стоимость объекта. Всего экспертом принято одиннадцать ценообразующих факторов. Расчеты стоимости объектов-аналогов с учетом ценообразующих факторов и расчет стоимости объекта оценки путем обобщения скорректированных цен объектов-аналогов наглядно приведен в заключении экспертизы. Рыночная стоимость объекта исследования в рамках метода сравнения продаж составила по состоянию на 1 января 2014 г. в размере 459694671 руб.

2). В рамках доходного подхода экспертом был выбран метод капитализации дохода, как наиболее полно отвечающий заявленным целям и предполагаемому использованию результатов исследования. Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. В рамках этого метода эксперт произвел расчет затрат на воспроизводство и замещение улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка; расчет стоимости чистого дохода от единого объекта недвижимости; расчет чистого операционного дохода улучшений земельного участка. На основе полученных результатов эксперт произвел расчет стоимости каждого спорного земельного участка путем деления чистого дохода, приносящегося на земельный участок, на коэффициент капитализации доходов для земли, который наглядно приведен в заключении экспертизы. Рыночная стоимость объекта исследования в рамках метода капитализации дохода составила по состоянию на 1 января 2014 г. в размере 350347799 руб.

На основании полученных результатов в рамках двух подходов сравнительного и доходного, экспертом определено итоговое значение величины рыночной стоимости земельного участка площадью 31189 кв.м. с кадастровым номером 77:04:0004020:1026 по адресу: г.Москва, ул.Верхние поля, вл.48А, по состоянию на 1 января 2014 г. в размере 426890609 руб.

Оценивая приведенные выводы оценочной судебной экспертизы всесторонне, в совокупности с предоставленными суду доказательствами, суд считает правильным, обоснованным и объективным заключение оценочной судебной экспертизы, поскольку выводы эксперта основываются на положениях, обоснованность и достоверность которых можно проверить, выводы эксперта сделаны на базе общепринятых научных и практических данных, достаточно полно мотивированы, приведены методы исследования и расчеты величины рыночной стоимости объекта оценки. Экспертом не допущено нарушений требований пункта 5 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об

ужбы  
льное  
ьной  
а по  
бной  
ения  
чили  
ного

и не  
твии  
цего  
№73-  
ии",  
ти в  
нки,  
нки  
нки  
нка  
ого  
ого

жса  
ков  
о  
ния  
ых

ого  
при  
ие  
ом  
ым

"О  
н",  
в

и,

ки

ки

ка

го

го

в

их

е.

и

и.

ка

х

в

о

т

х

оценке (ФСО №3)», утвержденного приказом Министерства экономического развития РФ от 20 мая 2015 года №299, и статьи 8 Федерального закона от 31 мая 2001 г. №73-ФЗ "О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации".

По своему содержанию заключение оценочной судебной экспертизы от 25 марта 2016 года за № 20/Э соответствует требованиям статей 4, 8, 16, 25 Федерального закона от 31 мая 2001 г. №73-ФЗ "О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации" и статьи 82 Кодекса административного судопроизводства РФ. В заключении эксперта содержатся: дата, время и место проведения судебной экспертизы; основания проведения экспертизы; сведения об органе, назначившего судебную экспертизу; сведения об экспертном учреждении и об эксперте (фамилия, имя, отчество, образование, специальность, стаж работы, ученая степень и ученое звание, занимаемая должность), которым поручено проведение экспертизы; эксперт предупрежден в соответствии с законодательством Российской Федерации об ответственности за дачу заведомо ложного заключения; вопросы, поставленные перед экспертом; объект исследований и материалы административного дела, представленные эксперту для проведения судебной экспертизы; описание, содержание и результаты исследований с указанием примененных методов; оценка результатов исследований, обоснование и формулировка выводов по поставленным вопросам. К заключению приложены документы и материалы, иллюстрирующие заключение эксперта.

Полномочия, квалификация эксперта подтверждается приложенными к заключению документами, в частности эксперт является оценщиком, прошел профессиональную переподготовку в ГОУ ДПО Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадровых специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности», специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», что подтверждается дипломом о профессиональной переподготовке ПП №871183 от 30 июня 2006 г.; является экономистом по специальности «Национальная экономика», подтверждается дипломом ВСБ 0965253 от 3 июня 2005 г., выдан ГОУ ВПО «Государственный университет управления»; прошел в период с 15 мая 2012 г. по 25 мая 2012 г. повышение квалификации в Международной академии оценки и консалтинга по программе «Оценочная деятельность», что подтверждается свидетельством о повышении квалификации, регистрационный номер 1902, 2012 г.; прошел в период с 1 апреля 2009 г. по 20 апреля 2009 г. повышение квалификации в Центре дополнительного профессионального образования Московского государственного университета по программе «Оценочная деятельность», подтверждается свидетельством о повышении квалификации, регистрационный номер 527/2009, 2009 г.; имеет квалификационный аттестат о сдаче единого квалификационного экзамена в соответствии с требованиями к уровню знаний, предъявляемыми федеральным стандартом к оценке эксперту СРО №000029-003 от 12 сентября 2013 г.; является членом Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент», что подтверждается свидетельством от 25 июля 2013 г. №050; является членом Некоммерческого партнерства финансово-экономических судебных экспертов, подтверждается свидетельством от 1 декабря 2012 г. №149; работает в обществе с ограниченной ответственностью «Независимый Консалтинговый Центр «Эталонь» генеральным директором, стаж работы в оценочной деятельности с 2006 г., девять лет; гражданская ответственность экспертной организации застрахована.

На основании изложенного суд считает возможным принять заключение оценочной судебной экспертизы от 25 марта 2016 г. за № 20/Э в качестве надлежащего доказательства, подтверждающего несоответствие отчета об оценке от 27 ноября 2015 г. за №100-0112/1115, подготовленного оценщиком общества с ограниченной ответственностью «Гилберт Инвест», требованиям законодательства об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, а также подтверждающего величину рыночной стоимости спорного земельного участка в размере 426890609 руб. по



состоянию на 1 января 2014 г., и положить в основу судебного решения по настоящему административному делу выводы указанной оценочной судебной экспертизы.

При таких обстоятельствах требования административного истца об установлении кадастровой стоимости земельного участка площадью 31189 кв.м. с кадастровым номером 77:04:0004020:1026 по адресу: г.Москва, ул.Верхние поля, вл.48А, в размере его рыночной стоимости, равной 426890609 руб. и определенной по состоянию на 1 января 2014 г., являются законными и подлежат удовлетворению.

Правила статьи 24.20 Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ предусматривают, что сведения о кадастровой стоимости, установленной решением суда, применяются для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с 1 января календарного года, в котором подано соответствующее заявление о пересмотре кадастровой стоимости, но не ранее даты внесения в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости, которая являлась предметом оспаривания.

Поскольку датой обращения открытого акционерного общества «Хроматограф» с заявлением о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости земельного участка в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по городу Москве является 14 декабря 2015 г. Следовательно, установленная настоящим решением суда кадастровая стоимость земельного участка для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, применяется с 1 января 2015 г., но не ранее даты внесения в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости, которая являлась предметом оспаривания.

Сведения об изменении кадастровой стоимости на основании настоящего решения суда, включая дату подачи соответствующего заявления о пересмотре кадастровой стоимости, подлежат внесению в государственный кадастр недвижимости в соответствии с пунктом 11 части 2 статьи 7 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

При этом суд считает необходимым отказать административному истцу в удовлетворении заявленных административных исковых требований об установлении кадастровой стоимости земельного участка равной его рыночной стоимости по состоянию на 1 января 2014 г. к Департаменту городского имущества города Москвы и Федеральному государственному бюджетному учреждению «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в лице филиала по г.Москве, поскольку указанные органы государственной власти и местного самоуправления не являются надлежащими административными ответчиками по данному административному делу, так как не утверждали результаты определения кадастровой стоимости спорного объекта недвижимости и не осуществляют функции по государственной кадастровой оценке (пункт 7 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 30 июня 2015 г. №28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости»).

Руководствуясь статьями 174-180, 249 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд

#### РЕШИЛ:

Административное исковое заявление открытого акционерного общества «Хроматограф» об установлении кадастровой стоимости земельного участка площадью 31189 кв.м. с кадастровым номером 77:04:0004020:1026 по адресу: г.Москва, ул.Верхние поля, вл.48А, равной его рыночной стоимости по состоянию на 1 января 2014 г., удовлетворить частично.

Установить кадастровую стоимость земельного участка площадью 31189 кв.м. с кадастровым номером 77:04:0004020:1026 по адресу: г.Москва, ул.Верхние поля, вл.48А, в размере его рыночной стоимости, равной 426890609 (четырееста двадцать шесть

миллионов восемьсот девяносто тысяч шестьсот девять) руб. и определенной по состоянию на 1 января 2014 г.

Датой обращения открытого акционерного общества «Хроматограф» с заявлением о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости земельного участка считать дату обращения в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по городу Москве – 14 декабря 2015 года, в связи с этим применять установленную настоящим решением суда кадастровую стоимость земельного участка для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с 1 января 2015 г., но не ранее даты внесения в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости, которая являлась предметом оспаривания.

Настоящее решение суда является основанием для внесения в государственный кадастр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости земельного участка площадью 31189 кв.м. с кадастровым номером 77:04:0004020:1026 по адресу: г.Москва, ул.Верхние поля, вл.48А, в соответствии с пунктом 11 части 2 статьи 7 Федерального закона от 24 июля 2007 г. №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

Отказать открытому акционерному обществу «Хроматограф» в удовлетворении административного искового заявления об установлении кадастровой стоимости земельного участка равной его рыночной стоимости по состоянию на 1 января 2014 г. к Департаменту городского имущества города Москвы и Федеральному государственному бюджетному учреждению «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в лице филиала по г.Москве.

Решение суда может быть обжаловано в апелляционную инстанцию Московского городского суда в течение месяца со дня принятия решения в окончательной форме через Московский городской суд.

Howard Russia  
Trust · Honesty · Success

Howard Russia  
Trust · Honesty · Success

Howard Russia  
Trust · Honesty · Success

Судья Московского  
городского суда

*подпись*

Н.Ю. Севастьянов

Мотивированное решение суда изготовлено 15 апреля 2016 г.

ГОРОДСКОЙ СУД  
продумеровано, секретарю  
печатать  
100 листов  
подпись

Московский городской суд  
Вступило в законную силу  
«22» *марта* 2016 года  
Подлинный документ подшит в деле  
За - 151 / 16 Находится в  
Московском городском суде.  
Судья: *[подпись]*  
Секретарь: *[подпись]*  
«1» *апреля* 2016 года

Howard Russia  
Trust · Honesty · Success

Howard Russia  
Trust · Honesty · Success

Howard Russia  
Trust · Honesty · Success